

# **Umweltbericht**

**zum Bebauungsplan Nr. 13 „Pfaffengrund“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Gemeinde Ergersheim**



**Fassung zum Vorentwurf  
Stand 25.04.2022**

**Kerstin Gruber Freiraumplanung  
Kleinerlbacher Ortsstr. 32  
91413 Neustadt a.d. Aisch**

## Inhalt

1. Einleitung .....	3
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	3
1.2 Gesetzliche und planerische Vorgaben .....	3
2. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen ....	3
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	3
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	5
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation .....	6
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	7
2.5 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten .....	8
2.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	8
3. Zusammenfassung .....	8

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Ergersheim, mit den Anliegerstraßen „Pfaffengrund“ im Norden und „An der Kapelle“ im Süden. Er umfasst ca. 30.366 m<sup>2</sup>.

Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnbaugebietes unter Nutzung der vorhandenen Zufahrtsstraßen sowie die Schaffung von Flächen für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen.

Durch die vorliegende Bauleitplanung soll der anhaltenden Nachfrage nach Bauland durch Ausweisung des hier dargestellten Baugebietes „Pfaffengrund“ begegnet werden. Eine dem Ort Ergersheim und der vorhandenen Infrastruktur angemessenen Gebietsentwicklung wird hierdurch Rechnung getragen.

### 1.2 Gesetzliche und planerische Vorgaben

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht. Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch. Die gesetzlich festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten.

Die Bauleitplanung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen, unter Berücksichtigung des allgemeinen Klimaschutzes, der städtebaulichen Gestaltung sowie der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes, weiter zu entwickeln.

Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ergersheim ist dieser Bereich als gliedernder Grünzug/Ortsrandbegrünung im engeren Siedlungsbereich dargestellt, mit dem Zusatz „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Außerdem im FNP dargestellt ist direkt westlich angrenzend eine Wohnbaufläche. Die Grünfläche im aktuellen Geltungsbereich waren also als Ausgleichsflächen für das dargestellte mögliche Wohngebiet vorgesehen. Statt dem im FNP geplanten großen Wohngebiet soll entsprechend dem tatsächlichen Bedarf das aktuell geplante, kleinere Wohngebiet ausgeführt werden. Die entsprechende Änderung des FNP wird im Zuge dieser Bauleitplanung mit bearbeitet.

## 2. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich liegt an einem Hang, der nach Norden und Nordosten hin abfällt. Der südliche Bereich liegt auf einer Höhe von ca. 355 müNN und fällt nach Nordosten auf eine Höhe von ca. 351 müNN. Der nördliche Abschnitt fällt deutlich steiler von etwa 353 müNN auf ca. 342 müNN ab.

Die Flächen im Geltungsbereich sind derzeit als Acker oder Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt und werden von zwei Flurwegen durchschnitten. Im Süden befindet sich eine als Fahrsilo genutzte, befestigte Fläche. Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es außer zwei Obstbäumen keinen weiteren Gehölzbestand. Allerdings finden sich entlang der Grundstücksgrenzen im Norden, Osten und Südosten einige freiwachsende Heckenstrukturen, die der Eingrünung des aktuellen Ortsrandes dienen. Die Heckenstrukturen im Norden und Nordosten werden als kartierte Biotope in der Biotopkartierung Bayern gelistet, unter der Biotop-Nr. 6427-0089-004 und 6427-0089-005 mit der Bezeichnung „An der Erfassungsgrenze gelegenen Hecken in der Umgebung von Ergersheim“. Weitere kartierte Biotope oder Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Allerdings liegt der Ort Ergersheim eingebettet zwischen dem Naturpark Steigerwald im Osten, einem Landschaftsschutzgebiet (LSG innerhalb des NP Steigerwald) im Norden und dem Vogelschutzgebiet (Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gaeulandschaft Noe Würzburg) im Westen. Aufgrund dieser guten naturräumlichen Ausstattung kann das Vorkommen von geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden, sodass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich wurden, um artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen und mögliche

Verbotstatbestände auszuschließen. Das Untersuchungsgebiet der saP umfasst den Geltungsbereich und dessen unmittelbares Umfeld sowie Auswertungsräume bis zu einem Radius von 1000 m. Die Ergebnisse der saP werden im Umweltbericht sowie bei der Ermittlung des Eingriffes berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Art des geplanten Vorhabens ist die Bestandssituation nachfolgend aufgeführter Schutzgüter relevant und miteinander abzuwägen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkung des geplanten Bebauungsplans. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden vorrangig durch temporäre Lärmbelästigung während der Bauarbeiten entstehen. Außerdem ist mit Lärmimmissionen durch den zunehmenden Straßenverkehr in den Anliegerstraßen zu rechnen. Eine Geruchsmission durch die benachbarten Landwirtschaftsbetriebe ist nicht zu erwarten. Das geplante Baugebiet liegt in keiner wertvollen Erholungslandschaft, vorhandene Wegeverbindungen bleiben erhalten bzw. werden ergänzt. Die allgemeinen Auswirkungen können insgesamt als gering eingestuft werden.

#### Schutzgut Boden

Nach der digitalen Geologischen Karte von Bayern (dGK25) ist im Bereich des Geltungsgebietes mit Schluff feinsandig bis tonig zu rechnen. Die digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern (dlGK25) beschreibt den Baugrundtyp als bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert. Ein Bodengutachten wurde durchgeführt (Baugrunduntersuchung, 21.12.2021). Die Bohrungen bestätigen, dass unterhalb von Mutterboden und Oberbau sandig, kiesige Tonne und Schluffe anstehen, die von mürbem Sand-/ Mergel- und Tonstein unterlagert werden.

Der Boden wird vor allem durch die geplante Bebauung bzw. die Erhöhung des Versiegelungsgrads beeinträchtigt, allerdings weisen ackerbaulich genutzte Böden nur eine geringe Naturnähe auf, sodass insgesamt für das Schutzgut Boden von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen ist.

Ein Altlastenverdacht ist nicht bekannt.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Geltungsbereich finden sich keine kartierten Biotop, aber unmittelbar nördlich angrenzend liegen kartierte Heckenstrukturen. Sonstige Schutzgüter sind nicht vorhanden. Allerdings finden sich im näheren Umfeld ein Natura2000-gebiet sowie ein Landschaftsschutzgebiet (s.o.).

Durch die größtenteils ackerbauliche Nutzung und intensive Bewirtschaftung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, scheint die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt relativ gering zu sein. Jedoch kann aufgrund der guten naturräumlichen Lage mit den umgebenden Schutzgebieten das Vorkommen europarechtliche geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden, was durch eine saP abgeklärt wurde. Es befinden sich keine in der Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umwelt gelisteten Tierarten. Zauneidechsen wurden außerhalb des Geltungsbereichs im nördlichen Gehölzstreifen entlang des Grabens festgestellt. Das Planungsgebietes wird von verschiedenen Fledermausarten als Jagdrevier genutzt. Auch gibt es verschiedene Vogelarten, die durch die Planung betroffen sein werden (s. saP), wie z.B. die 4 Reviere der Feldlerche, die durch die geplante Überbauung zerstört werden. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass bei Ausführung des geplanten Wohngebietes die Lebensstätten verschiedener nach europäischem Recht geschützter Arten temporär oder permanent verändert werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG werden in der saP sieben verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung des Erhaltungszustands festgelegt, die später näher erläutert sind (s.a. saP im Anhang).

Die potentiell natürliche Vegetation auf diesem Standort wäre ein Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald.

Floristisch gesehen sind vor allem die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Grenzen des Geltungsbereichs interessant, die überwiegend aus heimischen Arten bestehen und teilweise als kartierte Biotop gelistet sind. Die Krautschicht und Grünlandflächen sind relativ nährstoffreich und haben keine besondere Artenvielfalt. Artenreiche Säume fehlen im Planungsgebiet. Auch die Grünfläche mit den zwei vorhandenen Bäumen ist sehr artenarm.

Die durch Neuversiegelung betroffenen Bereiche sind in der Eingriffsermittlung berücksichtigt und werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert/ersetzt. Es werden Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen ausgeführt, um Verbotstatbestände zu vermeiden.

Während der Bauphase ist mit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Insgesamt ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandenen Ortsbebauung und Siedlungsstrukturen geprägt bzw. vorbelastet. Bedingt durch die Lage am Ortsrand und der fehlenden landschaftsprägenden Elemente aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Blickbeziehungen vom Umland auf die Fläche des Geltungsbereichs eher unbedeutend. Allein die hohen Eichen im Norden und Osten ziehen den Blick auf sich. Durch die Festlegung der Geschosshöhen, die geplante Durchgrünung sowie den geplanten Grünzug im Westen ergeben sich insgesamt sehr geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

### Schutzgut Klima und Luft

Größere Luftaustauschbahnen im Gebiet sind nicht bekannt. Die freien Acker- und Grünflächen haben mit Sicherheit eine gewisse kleinklimatische Bedeutung für den Luftaustausch in Richtung Norden zum Pfaffengrund, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen weitgehend erhalten werden und sind für die kleinräumige Ausgleichsfunktion und die kleinklimatisch wirksame Frischluftproduktion von Bedeutung. Die geplante Nutzung lässt kaum negativen Auswirkungen erwarten.

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Überschwemmungsgebiete fehlen. Sonstige Wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Die geologischen Gegebenheiten lassen eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit im gesamten Geltungsgebiet vermuten.

Der Versiegelungsgrad ist durch die geplante Bebauung höher anzusetzen als bisher. Dieser Unterschied beeinflusst die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet jedoch nur geringfügig. Die Versickerung des Wassers im Boden wird durch das Gebot der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplatz und Zufahrtsflächen weiter unterstützt. Das anfallende Oberflächenwasser soll außerdem teilweise über die Rückhaltung und Nutzung auf den Baugrundstücken sowie über die im östlichen Bereich vorgesehenen Rückhalteeinrichtungen zur Verdunstung und Versickerung gespeichert werden. Die erwarteten Auswirkungen sind daher insgesamt als gering einzustufen.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht bekannt.

### Wechselwirkungen

Es sind keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Umsetzung der geplanten Bebauung würden landwirtschaftliche Nutzflächen, das Fahrсило und wahrscheinlich auch die zwei Bäume im Osten verschwinden. Damit verändern sich die Lebensraumbedingungen und das Nahrungsangebot für die vorhandene Flora und Fauna v.a. für verschiedene Vogelarten (typische Vertreter der Siedlung und Siedlungsränder).

Die Qualität der neu angelegten Grün- und Ausgleichsflächen, aber auch der Hausgärten, wird für Flora und Fauna entscheidend sein. Sind die Gärten und öffentlichen Grünflächen mit heimischen Pflanzenarten ausgestattet, ist die Wahrscheinlichkeit des Erhalts von Nahrungs- und Lebensraumangeboten und damit die Arterhaltung sehr groß.

In der saP wird festgestellt, dass durch die geplanten Maßnahmen die Lebensstätten verschiedener nach EU-Recht geschützter Arten temporär oder permanent verändert werden. Allerdings soll durch die festgelegten Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen und CEF- Maßnahmen der saP sowie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen die Strukturvielfalt erhalten, erweitert und verbessert werden, sodass möglichst keine Verschlechterung für Flora und Fauna entsteht.

Auf das Landschaftsbild hat die geplante Bebauung keinen wesentlichen Einfluss. Der Blick vom Ortsrand in die Umgebung wird weiterhin möglich sein. Durch das neue Wohngebiet mit den Grünordnungsmaßnahmen wird es auch von außen keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes geben, der Blick auf einen Ortsrand mit Gehölzstrukturen bleibt grundsätzlich erhalten.

Bezüglich Kaltluft und Kleinklima verändert sich etwas, da eine bebaute/versiegelte Fläche nicht mehr zur Entstehung von Kaltluft beitragen kann. Potentielle Luftabfuhrbahnen werden davon aber nicht beeinträchtigt. Da es sich hier um einen kleinen besiedelten Raum handelt, der an weitere Freiflächen angrenzt, ist es sehr unwahrscheinlich, dass sich die Luftqualität merklich verändern könnte.

Durch die geplante Bebauung ändert sich die Oberflächenversiegelung und dadurch kleinräumig auch der Wasserhaushalt. Vorher konnte das Oberflächenwasser vollständig versickern, nach der Bebauung wird das Oberflächenwasser im Erschließungsbereich über Kanäle abfließen. Festsetzungen zur Befestigung mit versickerungsfähigen Belägen wirkt der Oberflächenversiegelung entgegen. Des Weiteren ist die Regenrückhaltung vorgesehen, um ein Versickern und Verdunsten des Wassers zu ermöglichen. Dagegen würde die stoffliche Belastung des Bodens durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung und dem damit verbundenen Schad- und Nährstoffeintrag komplett wegfallen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Eigenschaften des Gebiets zunächst erhalten bleiben und die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt.

Allerdings ist zu befürchten, dass möglicherweise andere Nutzungen, zum Beispiel ein größeres Wohngebiet im Süden (s. FNP) oder auch landwirtschaftliche Betriebseinrichtungen, hier realisiert würden. Außerdem bestünde bei Nichtdurchführung der Planung auch kaum die Chance auf Umsetzung der grünordnerischen Entwicklungsmöglichkeiten und Verbesserungen bzw. der Abrundung und Eingrünung des Ortsrandes.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Um die Eingriffe in die Natur und die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in einem umweltverträglichen Maß zu halten, sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung des Eingriffs und zum Ausgleich vorgesehen, die in die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung einfließen.

Um Gefährdungen von geschützten Arten zu vermeiden und Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG auszuschließen, sind bezugnehmend auf die saP folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen erforderlich (s. Anhang saP, Punkt 6):

- V1: Ausführung von Baumaßnahmen außerhalb der Revier- und Brutzeit der Feldlerche (Verbot März-Juli)
- V2: im Vorfeld von Baumaßnahmen fachgerechte Vergrämung von Zauneidechsen und Sicherung gegen das Einwandern von Individuen durch fachgerecht installierte Folienzäune
- V3: Baumfällungen nur zwischen 01.10 – 28.02 (Außerhalb der Vogelbrutzeit)
- V4: insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung installieren
- V5: Entwickeln von Feldlerchenrevieren im räumlich-funktionalem Zusammenhang zum Verfahrensgebiet
- V6: Verbot von Steingärten, Förderung naturnaher Gartengestaltung; Aufwertungsmaßnahmen zur Steigerung des Nahrungsangebots an Säugetieren und Insekten
- V7: Neuanpflanzung von 2 Obstbäumen (Hochstamm) als Ersatzpflanzung

Des Weiteren sind folgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Eingriffsminimierung vorgesehen:

- Festsetzung der Eingriffsschwere auf möglichst niedrigem Niveau durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen sowie der Gebäudehöhen
- weitgehender Erhalt der Topographie
- Anlegen eines angerartigen Grünzuges mit Baumpflanzungen entlang der Anliegerstraße
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung auf öffentlichen und privaten Flächen durch Pflanzgebote mit standortheimischen Bäumen und durch gärtnerische Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen
- Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Grenzen, incl. notwendiger Maßnahmen zum Schutz während der Baumaßnahmen sowie langfristig durch Anlage eines bebauungsfreien Grünstreifens vor den Heckenstrukturen
- Regenwasserrückhaltung im Gebiet durch Regenwasserrückhalteinrichtungen (verzögerter Ablauf) und Regenwassernutzung auf den Privatgrundstücken
- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen sowie Dachbegrünung auf Flachdächern (Garagen)
- Ausgleichsflächen für Eingriffe werden innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes festgesetzt und dienen gleichzeitig der Eingrünung des neuen Ortsrandes

Als eine solche Vermeidungsmaßnahme ist vor allem die Festlegung der maximal zulässigen Bebauung der Grundstücke sowie die maximale Höhe der Gebäude zu sehen. Damit wird die Eingriffsschwere auf

einem möglichst geringen Niveau gehalten und die nachteiligen Auswirkungen auf alle Schutzgüter reduziert. Gleichzeitig wird eine wichtige Voraussetzung geschaffen, möglichst hohe Quantität und im Zusammenhang mit weiteren geeigneten Festsetzungen auch Qualität an Grünflächen zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

Eine weitere wichtige Festsetzung zur Vermeidung bzw. Verringerung des Eingriffes ist der weitgehende Erhalt der Topographie im Gebiet. Es sind keine größeren Auffüllungen und Abgrabungen vorgesehen, sondern vielmehr eine Erschließung mit Anpassung an das vorhandene Relief. Verschiedene Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung und Einfriedung sollen langfristig betrachtet ebenfalls zur Verringerung des Eingriffes führen. So ist es bspw. nicht gestattet, Barrieren z.B. in Form von Mauern (Ausnahme: Trockenmauern) angrenzend zu Ausgleichsflächen anzulegen, da dies dem Biotopverbund widersprechen würde.

Die Festsetzung von Pflanzgeboten über Bäume und Sträucher sowie die gärtnerische Gestaltung unverbaubarer Grundstücksflächen sichert eine Mindestdurchgrünung im Gebiet und eine Vernetzung zu benachbarten Strukturen, so dass langfristig wieder alle Flächen als Lebensraum für verschiedene Tiere, v.a. Vogelarten und Fledermäusen, dienen können. Dies wird im öffentlichen Raum durch den naturnah gestalteten, angerartigen Grünzug mit Baumpflanzungen entlang der Straße umgesetzt. Einen weiteren Beitrag soll durch die extensive Dachbegrünung von Flachdächern erreicht werden. Die vorhandenen Gehölzstruktur bleiben weitgehend erhalten und werden durch die Anlage von Grünstreifen zwischen Gehölzstrukturen und den Privatgrundstücken gesichert.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist angedacht, im nördlichen Bereich eine Retentionsmulde für den verzögerten Ablauf von Oberflächenwasser zu schaffen. Außerdem soll bereits auf den privaten Grundstücken das Niederschlagswasser zurückgehalten und ggf. genutzt werden.

Der öffentliche Straßenraum soll soweit möglich Grünstrukturen und versickerungsfähige Flächen aufweisen. Außerdem ist die Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen festgesetzt.

Die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen wurden nach dem Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU, 2021), „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ermittelt und im Textteil „Begründung Grünordnung“ detailliert beschrieben. Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird vom Regelfall ausgegangen, da keine abweichenden Umstände erkennbar sind. Außerdem sind mögliche Besonderheiten durch die SaP geprüft und durch entsprechende Maßnahmen gesondert berücksichtigt. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei 19.696 Wertpunkten.

Der Ausgleich soll teilweise innerhalb des Geltungsbereichs ausgeführt werden. Zusätzlich können externe Flächen für den Ausgleich zur Verfügung gestellt werden.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind die Extensivierung von verbleibenden Freiflächen und die naturnahe Gestaltung des Straßenbegleitgrüns geplant. Als Ausgleichsmaßnahmen ist die Pflanzung von Gehölzen/Heckenstruktur zur Ortsrandeingrünung incl. Entwicklung eines Saums sowie eines Wiesenstreifen eingeplant. In diesen Ausgleichsflächen sollen zusätzlich kleinräumige Strukturen zur Verbesserung der Lebensraumqualität für Tier- und Pflanzenarten verwirklicht werden, wie Lesesteinhaufen und Totholzhaufen.

Diese Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen dienen außerdem der innerörtlichen Biotopvernetzung und unterstützen die Schaffung eines gesunden Lebensumfeldes.

(ausführliche Beschreibung der Maßnahmen im Textteil „Grünordnung“)

Erforderliche Rodungsmaßnahmen zur Baufeldfreimachung sind nur in den Monaten Oktober bis Februar des darauffolgenden Jahres gestattet, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu vermeiden (Rodungsverbot in der Vogelbrutzeit 01.03.- 30.09.). Außerdem sind Zauneidechsen fachgerecht zu vergrämen und die Baumaßnahmen außerhalb der Revier- und Brutzeit der Feldlerche (Verbot März-Juli) auszuführen. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, wie insektenfreundliche Beleuchtung, Verbot von Steingärten, naturnahe Gestaltung der Grünflächen und weitere, werden im Textteil „Grünordnung“ beschrieben.

## 2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der Forderung aus dem Landesentwicklungsprogramm, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, ist seitens der Gemeinde Ergersheim ein innerörtliches Baugebiet „Im Hörlein“ geplant. Es soll östlich an das aktuell geplante Gebiet angrenzen und ehemals landwirtschaftlich genutzte Frei-

flächen bzw. Rückbereiche alter Hofstellen für Wohnbebauung zur Verfügung stellen. Die Planung dazu ist noch nicht abgeschlossen. Weitere Innenentwicklungsprojekte sind aktuell nicht bekannt.

Der aktuell beplante Bereich ist im Flächennutzungsplan von 2004 als Ausgleichsfläche für ein angrenzend dargestelltes großes Wohngebiet vorgesehen. Eine Anpassung/Änderung des FNP wird im Zuge dieser Bauleitplanung vorgenommen. Außerdem plant die Gemeinde langfristig eine Neufassung bzw. Aktualisierung des FNP vorzunehmen, wo der tatsächliche Wohnbedarf erfasst und die Wohnbauflächen entsprechend angepasst werden. Der aktuell vorgesehene Standort für den Bebauungsplan ist deutlich sinnvoller als der im FNP von 2004 ausgewiesene. Das geplant Wohngebiet schließt direkt an die vorhandene Ortsbebauung an und wird als logische Weiterentwicklung/Erweiterung der bereits vorhandenen Bebauung empfunden und ist daher die sinnvollere Alternative gegenüber einer Ausweisung an einem anderen Standort. Die im alten FNP vorgesehene Planungsabsicht der großzügigen Ortsrandeingußung bleibt durch die geplante Ausgleichsmaßnahme erhalten.

Besondere Vorteile des aktuell beplanten Standortes sind:

- Angrenzende, vorhandene Siedlungsstrukturen
- Günstige Anbindung an vorhandene Anliegerstraßen
- Keine zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Siedlungsbereiche

Andere geeignete Standortmöglichkeiten in Ergersheim liegen, wie vor bereits erwähnt, zurzeit nicht vor.

## 2.5 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht bzw. die Beurteilung der Umweltauswirkungen für das Vorhaben wurde unter Berücksichtigung nachfolgender Untersuchungen bzw. Umweltdaten verbal argumentativ dargestellt: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 06.12.2004), geologische Karten, Arten- und Biotopschutzkartierung Bayern, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Okt. 2021), Angaben von Fachbehörden, eigene Erhebung und Bestandserfassung vom Juni 2020 sowie die digitale geologische und ingenieurgeologische Karte von Bayern.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend dem bayerischen Leitfaden (2021) ermittelt. Der Umweltbericht orientiert sich an dem Gliederungsvorschlag im Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitung (Herausgeber: oberste Baubehörde im Bay. Staatsministerium des Inneren, Jan. 2007)

## 2.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau zum 20. Juli 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Durch die Satzung des Bebauungsplans sind Vorgaben gemacht, um die Auswirkungen der Planung zu verringern. Hier sollte die Genehmigungsbehörde im Rahmen ihrer Überwachung von Bauvorschriften die Einhaltung und Durchführung der Vorgaben überprüfen. Insbesondere sollte die Ausführung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen der saP kontrolliert werden, unmittelbar vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen, während der Bauausführung und nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen. Ebenso sind die Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren (Herstellungskontrolle, Entwicklungskontrolle).

## 3. Zusammenfassung

Die Gemeinde Ergersheim plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Pfaffengrund“ die Erweiterung von Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan kann nur bedingt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt werden, sodass eine Anpassung des FNP vorgesehen ist. Aus wirtschaftlicher, verkehrstechnischer, städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht weist der vorliegende Standort die besten Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterung auf. Er bietet die Chance eine sinnvolle und nachhaltige Flächenneuordnung am westlichen Ortsrand von Ergersheim mit dazugehörigen Grünflächen zu schaffen.



Der Bebauungsplan hat eine Flächengröße von ca. 30.366 m<sup>2</sup> und schließt unmittelbar an den westlichen Ortsrand an. Im Norden und Süden verlaufen die Anliegerstraßen „Pfaffengrund“ und „An der Kapelle“. Im Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Der Planungsbereich wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt und weist nur am nördlichen und östlichen Rand verschiedenen Gehölzstrukturen auf, die erhalten bleiben.

Für den Geltungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der bestehenden Umweltmerkmale durchgeführt. In Verbindung mit der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde der Bestand an Schutzgütern im Gebiet dokumentiert, bewertet und die Höhe des Eingriffs definiert. Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden festgestellt und abgewogen. Als wesentlichste baubedingte Wirkfaktoren sind aufgrund der geplanten Versiegelung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser festzustellen. Durch die verbindliche Festsetzung von maximalen Flächengrößen, die intensive Durchgrünung im öffentlichen Raum, die Pflanzgebote für Bäume und die wasserdurchlässigen Stellplatzbeläge sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser im privaten und öffentlichen Bereich sollen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, die Pflanzen und Tiere sowie auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden. Außerdem wirken erhebliche betriebsbedingte und anlagenbedingte Wirkfaktoren auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, die durch verschiedene Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität vermindert und vermieden werden sollen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagenbedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Boden	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	mittel
Mensch (Erholung)	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm-Immissionen)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

Die Auswirkungen der mit dem geplanten Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung im FNP und die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der Auswirkungen der geplanten Bebauung ist die ökologische Aufwertung auf freien Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie der Ausgleich von Feldlerchenrevieren auf externen Flächen vorgesehen. Der ermittelte Ausgleichsbedarf kann komplett kompensiert werden.

Differenzierte Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich der Auswirkungen der geplanten Bebauung fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung ein.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch das geplante Baugebiet, die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf ein vertretbares Maß reduziert werden können und damit der Bebauungsplan natur- und landschaftsverträglich ausgeführt werden kann.